

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской  
(финансовой) отчетности  
Закрытого акционерного  
общества «Ипотечный агент  
АТБ»

за 2016 год

**ООО «Интерком-Аудит»**

---

119330, Москва,  
ул. Мосфильмовская, д. 43/40,  
помещение II, комната 7  
тел./факс (495) 937-34-51  
e-mail: info@intercom-audit.ru  
www.intercom-audit.ru

Акционерам ЗАО «ИА АТБ», Генеральному директору  
Управляющей компании ООО «ТМФ РУС»,  
иным пользователям

### **Аудируемое лицо:**

<b>Полное наименование:</b>	Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ»
<b>Сокращенное наименование:</b>	ЗАО «ИА АТБ»
<b>Наименование на иностранном языке:</b>	Closed Joint-Stock Company «Mortgage agent APB» CJSC «MA APB»
<b>Место нахождения:</b>	125171, город Москва, Ленинградское шоссе дом 16А, строение 1, этаж 8
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1127746506491

### **Аудиторская организация:**

<b>Наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Интерком-Аудит» (ООО «Интерком-Аудит»)			
<b>Наименование на иностранном языке:</b>	Intercom-Audit LLC			
<b>Место нахождения:</b>	119330, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.43/40, помещение II, комната 7			
<b>Государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1137746561787			
<b>Наименование саморегулируемой организации аудиторов, членом которой является аудиторская организация:</b>	Саморегулируемая организация аудиторов	«Содружество»	Ассоциация	
<b>Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций (ОРНЗ):</b>	11606074492			

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЗАО «ИА АТБ» за 2016 год, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

### **Ответственность аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.



### Мнение

По нашему мнению, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Закрытого акционерного общества «Ипотечный агент АТБ» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Руководитель Департамента банковского  
аудита и МСФО кредитных организаций

ООО «Интерком-Аудит»

(квалификационный аттестат № 02-000030 от 15.11.2011,  
срок действия не ограничен)



Коротких Е.В.

07.03.2017



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Собственность иностранных

Закрытое акционерное общество / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

125171, Москва г, Ленинградское ш, дом № 16А, строение 1, этаж 8

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

31 12 2016

09923456

7743857528

64.99

12267

23

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.1	Финансовые вложения	1170	733 738	975 716	1 203 961
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	11701	733 738	975 716	1 203 961
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	733 738	975 716	1 203 961
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
4.2	Дебиторская задолженность	1230	6 572	13 714	5 286
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	653	660	523
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	5 919	13 054	4 763
4.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	184 798	182 233	161 126
	в том числе:				
	Права (требования), в том числе удостоверенные закладными	12401	184 798	182 233	161 126
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	127 425	142 921	197 388
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	127 425	142 921	197 388
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	318 795	338 868	363 800
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 052 533	1 314 584	1 567 761



Для аудиторских  
заключений



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
4.5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
4.6	Резервный капитал	1360	1	1	1
4.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	114 620	143 054	132 849
	Итого по разделу III	1300	114 631	143 065	132 860
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.8	Заемные средства	1410	744 436	978 496	1 258 897
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	-	4 921
	Долгосрочные займы	14102	744 436	978 496	1 253 862
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	-	114
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	744 436	978 496	1 258 897
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
4.9	Заемные средства	1510	191 416	192 512	175 449
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	6 618	10 279	14 323
	Долгосрочные займы	15102	184 798	182 233	161 126
4.10	Кредиторская задолженность	1520	2 050	511	555
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 050	511	555
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15202	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	193 466	193 023	176 004
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 052 533	1 314 584	1 567 761

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ» по доверенности №  
17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

01 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)





**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2016
09923456		
7743857528		
64.99		
12267	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.11	Проценты к получению	2320	131 442	158 182
4.12	Проценты к уплате	2330	(140 886)	(130 530)
4.13	Прочие доходы	2340	241 633	208 262
	в том числе:			
	Доходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23401	240 801	207 138
	Прочие доходы	23402	832	1 124
4.14	Прочие расходы	2350	(260 623)	(225 709)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с погашением и реализацией прав (требований), в т.ч. удостоверенных залладными	23501	(240 801)	(207 138)
	Прочие расходы	23502	(19 822)	(18 571)
4.15	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(28 434)	10 205
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
4.16	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 687)	2 041
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
4.17	Чистая прибыль (убыток)	2400	(28 434)	10 205





Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
4.18	Совокупный финансовый результат периода	2500	(28 434)	10 205
4.19	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(3)	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС»,  
управляющей организации ЗАО «ИА АТБ» по доверенности  
№ 17-16РОА/ТМФ от 08.08.2016г.

01 марта 2017 г.



(подпись)

Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)



Для аудиторских  
заключений

# Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды			
0710003			
31	12	2016	
09923456			
7743857528			
64.99			
12267	23		384

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по

страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в

другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Собственность иностранных

Закрытое акционерное общество / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	10	-	-	1	132 849	132 860
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 205	10 205
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	10 205
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

заключений



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. за 2016 г.	3200	10	-	-	1	143 054	143 065
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(28 434)	(28 434)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(28 434)	(28 434)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	10	-	-	1	114 620	114 631



Для аудиторских  
заключений

10



## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

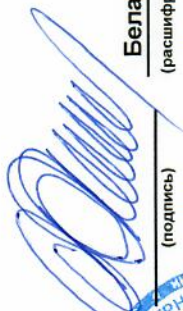


### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	114 631	143 065	132 860

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей  
организации ЗАО «ИА АТБ» по доверенности № 17-16РОА/ТМФ от  
08.08.2016г.

01 марта 2017 г.



Белая Оксана Юрьевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)





# Отчет о движении денежных средств за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Ипотечный агент АТБ"  
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных

Закрытое акционерное общество / юридических лиц

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) Форма по ОКУД  
по ОКПО 09923456  
ИНН 7743857528

по ОКВЭД 64.99

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2016
09923456		
7743857528		
64.99		
12267		23
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	2 220	2 394
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от поступления банковских процентов	4114	2 220	2 394
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(162 784)	(153 357)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(17 743)	(18 248)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(144 547)	(134 688)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
расчеты по налогам и сборам	4125	(413)	(325)
прочие платежи	4129	(81)	(96)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(160 564)	(150 963)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	376 590	355 759
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)	4215	244 195	202 582
проценты по правам (требованиям)	4216	131 482	152 076
прочие поступления	4219	913	1 101
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	376 590	355 759



Для аудиторских  
заключений

13



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(231 495)	(259 179)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(231 495)	(259 179)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(231 495)	(259 179)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(15 469)	(54 383)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	142 921	197 388
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	127 425	142 921
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(27)	(84)

Уполномоченный представитель ООО «ТМФ РУС», управляющей  
организации ЗАО «ИА АТБ» по доверенности № 17-16РОА/ТМФ от  
08.08.2016г.

01 марта 2017 г.



(подпись)

Белая Оксана  
Юрьевна  
(расшифровка подписи)





## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 г.

### 1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ» (в дальнейшем именуемое также как Общество или Ипотечный агент) зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы № 46 г. Москвы 29.06.2012 г. (Основной государственный регистрационный номер – 1127746506491, код ОКПО 09923456. Обществу присвоен идентификационный номер налогоплательщика 7743857528/774301001). Юридический адрес Общества: Российская Федерация, 125171, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 16 А, строение 1, этаж 8.

Общество является ипотечным агентом на основании Федерального Закона от 11.11.03 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах»).

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» ипотечный агент, как специализированная коммерческая организация, не может иметь штат сотрудников.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров.

Согласно Протоколу № 1 Учредительного собрания ЗАО «ИА АТБ» от 20.07.2012 г. единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 20.08.2012 г.

Согласно Протоколу №1 Учредительного собрания ЗАО «ИА АТБ» от 20.07.2012 г. специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 20.08.2012 г.

Контролирующим органом за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор. Согласно Протоколу №10 годового общего собрания акционеров от 27.04.2015 г. и Протоколу №11 годового общего собрания акционеров от 29.04.2016 г. Ревизором Общества является Бардадим Е.В.

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ» не вправе заключать возмездные договоры с физическими лицами и осуществлять виды предпринимательской деятельности, не предусмотренные Федеральным Законом «Об ипотечных ценных бумагах».

Доходы в виде имущества, включая денежные средства, и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом, будут предназначены в основном для:

- оплаты процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием владельцам или номинальным держателям данных облигаций,
- погашения, в т.ч. досрочного, облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с условиями выпуска данных облигаций,
- расходов, связанных с обслуживанием ипотечного портфеля и облигаций,
- формирования необходимых средств для покрытия потенциальных рисков, связанных с приобретенным ипотечным портфелем.

В соответствии с Уставом основными видами деятельности Общества являются:

- приобретение Портфеля прав (требований);
- выпуск облигаций с ипотечным покрытием;





- начисление процентов по правам (требованиям) в конце каждого отчетного периода в соответствии с отчетами Сервисного агента;
- получение денежных средств по правам (требованиям) в оплату основного долга и начисленных процентов, пеней, включая досрочное погашение задолженности по правам (требованиям);
- начисление процентов по выпущенным облигациям с ипотечным покрытием и их выплата владельцам или номинальным держателям облигаций;
- реализация предмета залога по правам (требованиям) в случае неплатежеспособности заемщика и (или) получение страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;
- досрочное погашение облигаций;
- вступление в договорные отношения со специализированными организациями в связи с формированием и обслуживанием ипотечного покрытия, выпуском облигаций и их обслуживанием, и другими операциями, связанными с осуществлением уставной деятельности;
- продажа оставшихся непогашенными прав (требований) после погашения всех облигаций;
- другие не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, необходимые для осуществления Обществом эмиссии и исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, а также обеспечения и осуществления деятельности Общества как ипотечного агента.

Все расчеты с контрагентами Общества производятся в безналичной форме.

## 2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Закрытое акционерное общество «Ипотечный агент АТБ» является компанией со 100% иностранными инвестициями. Уставный капитал Общества составляет 10 тыс. рублей и разделен на 10 000 обыкновенных именных акций с номинальной стоимостью 1 рубль каждая. 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю I Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 1 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 1), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством королевства Нидерландов, 5 000 штук указанных акций принадлежат Учредителю II Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 2 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 2), фонду, учрежденному в соответствии с законодательством Королевства Нидерландов. По состоянию на 31.12.2016 г. все акции полностью оплачены в денежной форме.

## 3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

В связи с тем, что уставная деятельность Общества не связана с производственным процессом и оказанием услуг, а также осуществлением торговой деятельности, доходы по финансовым вложениям в рамках уставной деятельности признаются в учете Общества прочими поступлениями с учетом требований п.4 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 (далее – ПБУ 9/99) и п.34 Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (далее – ПБУ 19/02).

Приобретаемые права (требования) включаются в состав долгосрочных или краткосрочных финансовых вложений в зависимости от срока погашения.

Финансовые вложения, принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение (за исключением налога на добавленную стоимость (далее – «НДС») и других возмещаемых налогов).

В случае, если Общество не будет иметь права на вычет или возмещение НДС и других налогов по указанным затратам, то такой НДС и налоги при приобретении финансовых вложений включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений Общества.





Фактическими затратами на приобретение прав (требований) признается сумма, уплаченная по договору купли-продажи закладных.

Стоимость финансовых вложений при их выбытии определяется по балансовой стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Для обобщения информации о доходах и расходах в рамках уставной деятельности Общества Рабочим планом счетов предусмотрен счет 91 «Прочие доходы и расходы» с соответствующими субсчетами. Аналитический учет по счету 91 «Прочие доходы и расходы» организован по каждому виду прочих доходов и расходов.

В связи с тем, что в ПБУ 19/02 отсутствует понятие частичного погашения финансовых вложений, то согласно п.7 ПБУ 1/2008 в случае, если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО). Так, согласно МСФО 39, финансовые активы подлежат классификации в одну из следующих категорий: «оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период», «займы и дебиторская задолженность», «удерживаемые до срока погашения» или «имеющиеся в наличии для продажи». По данным активам при их частичном погашении сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Для целей настоящей учетной политики аннуитетным платежом является платеж, включающий в себя сумму денежных средств, направленную на погашение ссудной задолженности (основной суммы долга) по праву (требованию) и сумму процентов.

Суммы (аннуитетные платежи), поступающие в погашение прав (требований), по условиям которых производится частичное погашение долга, в части погашения основной суммы долга по праву (требованию) и сумме начисленного процентного дохода, ранее уплаченного обществом продавцу прав (требований), отражаются в учете Ипотечного агента в составе прочих доходов.

Одновременно, первоначальная стоимость права (требования) подлежит уменьшению по мере частичного погашения для обеспечения сопоставимости стоимости финансового вложения с величиной экономических выгод, ожидаемых к получению от данного вложения. При этом сумма частичного погашения в части оплаченного долга подлежит включению в состав прочих расходов.

Указанный порядок учета прав (требований) отражает экономическую суть проводимых операций. При получении аннуитетного платежа кредиторская задолженность не возникает, а уменьшается сумма требования по кредитному договору. Таким образом, полученные аннуитетные платежи в части, относящейся к погашению задолженности по правам (требованиям), частично уменьшают сумму задолженности по правам (требованиям). При этом отражаются доходы и расходы, возникающие в результате частичного выбытия финансовых вложений.

Доход от выбытия прав (требований) признается при их частичном погашении, и сумма активов уменьшается на сумму частично погашенной задолженности.

Признание дохода по процентам, причитающимся по правам (требованиям), производится ежемесячно.

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных финансовых вложений и отражения их в Бухгалтерской отчетности. К краткосрочным финансовым вложениям относятся плановые платежи по основному долгу по правам (требованиям) исходя из графиков погашения по кредитным договорам на следующий за отчетным год. Данную информацию предоставляет Обществу Сервисный Агент по обслуживанию прав (требований).



Для аудиторских  
заключений 173



Эмиссия облигаций с ипотечным покрытием рассматривается как способ привлечения заемных средств путем выпуска и продажи облигаций (ст.816 ГК РФ) и включается в состав долгосрочных и краткосрочных займов Общества, в зависимости от срока погашения.

Выпущенные облигации с ипотечным покрытием отражаются в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность.

Поскольку эмиссия облигаций осуществляется в целях привлечения заемного капитала, то операции, связанные с их движением, отражаются в бухгалтерском учете в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по кредитам и займам» ПБУ 15/2008 (далее - ПБУ 15/2008).

Обществом установлен следующий порядок расчета краткосрочных обязательств и отражения их в Бухгалтерской отчетности. В краткосрочных обязательствах отражается сумма по облигациям, подлежащая к погашению в следующем за отчетным годом. Данная сумма будет равна плановой сумме поступлений по правам (требованиям). Расчет произведен исходя из Эмиссионной документации Ипотечного Агента. В основу взяты Решения о выпуске облигаций, пункт «Порядок распределения поступлений по основному долгу» из которого следует, что если не брать в расчет дефолтные и досрочные погашения, то вся сумма поступлений по основному долгу по правам (требованиям) подлежит к выплате части номинала по облигациям.

В соответствии с п. 16 ПБУ 15/2008 начисленные проценты по облигациям отражаются Обществом в составе прочих расходов:

- по облигациям с плавающей процентной ставкой - в отчетных периодах, к которым относятся данные начисления;
- по облигациям с фиксированной ставкой - равномерно (ежемесячно) в течение срока действия договора займа.

Уплату процентов Общество производит ежеквартально в соответствии с условиями выпуска облигаций с ипотечным покрытием, в т. ч. в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг.

Обществом принято решение не создавать резервы предстоящих расходов и платежей в связи с тем, что перечень расходов Общества с течением времени не меняется, все расходы строго лимитированы в эмиссионных документах и учтены в расчетах по частичному досрочному погашению облигаций. В связи с этим, Обществом не ожидается значительных колебаний сумм расходов в течение года.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва под обесценение финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость.

При наличии устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, резерв создается исходя из конкретного права (требования). Сумма резерва определяется как разница между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Обществом разработана Методика создания и использования резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.





#### 4. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, предусмотренных Федеральным Законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99 (далее – ПБУ 4/99) и другими соответствующими нормативными актами.

*«Бухгалтерский баланс» содержит следующие показатели:*

##### Активы баланса

4.1 По строке 1170 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 733 738 тыс. рублей, которые были приобретены у Азиатско-Тихоокеанский Банк (ПАО) (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 975 716 тыс. рублей), срок погашения которых более 12 месяцев.

Финансовые вложения рассчитаны с учетом информации, предоставленной Сервисным агентом (Азиатско-Тихоокеанский Банк (ПАО)) о планируемых платежах по погашению основного долга на 2017г.

Общество приводит информацию о движении финансовых вложений за 2016 г. и за 2015 г.

Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2016 г, тыс. руб.
1 157 949	0	239 413	918 536

Финансовые вложения на 31.12.2014 г, тыс. руб.	Поступило финансовых вложений за период, тыс. руб.	Выбыло финансовых вложений за период, тыс. руб.	Финансовые вложения на 31.12.2015 г, тыс. руб.
1 365 087	0	207 138	1 157 949

4.2 По строке 1230 «Дебиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 6 572 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 13 714 тыс. рублей), в том числе:  
- Авансы выданные поставщикам:

Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
ЗАО «Интерфакс»	1	3
НКО АО НРД	485	502
ООО «Интерком-Аудит»	167	155
<b>Итого:</b>	<b>653</b>	<b>660</b>

- Задолженность по процентам по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 4 763 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. в размере 3 876 тыс. рублей), состоящая из начисленных процентов к получению по правам (требованиям), которые были приобретены у Азиатско-Тихоокеанский Банк (ПАО).

- Прочие дебиторы по состоянию на 31.12.2016 г. в размере 1 156 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. в размере 9 178 тыс. рублей), состоящая из задолженности Сервисного Агента (Азиатско-Тихоокеанский Банк (ПАО)) перед Ипотечным агентом.

По результатам проведенной инвентаризации не выявлено просроченной задолженности.





4.3 По строке 1240 «Финансовые вложения» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 184 798 тыс. рублей, которые были приобретены у Азиатско-Тихоокеанский Банк (ПАО) (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена стоимость прав (требований) в размере 182 233 тыс. рублей), срок погашения которых менее 12 месяцев.

4.4 По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 127 425 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма остатка на расчетных счетах денежных средств в размере 142 921 тыс. рублей).

Расчетные счета	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
ипотечный в ПАО БАНК ВТБ	49 716	61 620
расчетный в ПАО БАНК ВТБ	60 101	64 041
счет сбора платежей в ФИЛИАЛ "АТБ" (ПАО) В г. МОСКВА	17 608	17 260
<b>Итого:</b>	<b>127 425</b>	<b>142 921</b>

#### Пассивы баланса

4.5 По строке 1310 «Уставный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г., 31.12.2016 г. отражен уставный капитал Общества в размере 10 тыс. рублей.

Изменения величины уставного капитала в течение 2016 г., 2015 г. не происходило.

Количество акций за отчетный период не менялось. Средневзвешенное количество обыкновенных именных акций Общества 10 000 штук и равно количеству акций, поскольку не было движения.

4.6 По строке 1360 «Резервный капитал» по состоянию на 31.12.2015 г., на 31.12.2016 г. отражен резервный фонд Общества в размере 1 тыс. рублей.

4.7 По состоянию на 31.12.2016 г. по данным бухгалтерского учета нераспределенная прибыль Общества составила 114 620 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. – 143 054 тыс. рублей). Нераспределенная прибыль Общества отражена по строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

4.8 По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 744 436 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 531 863	273,27	418 612	26 апреля 2045г.

Из Общей стоимости облигаций класса А (418 612 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2017 году (184 798 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А, к отражению в сумме по строке 14102 будет сумма 233 814 тыс. рублей. И, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу Б (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций



Облигации класса Б	510 622	1 000,00	510 622	26 апреля 2045г.
--------------------	---------	----------	---------	------------------

По строке 1410 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена долгосрочная часть основного долга по реализованным облигациям в размере 978 496 тыс. рублей.

Вид займа	Количество облигаций, шт	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса А	1 531 863	424,39	650 107	26 апреля 2045г.

Из Общей стоимости облигаций класса А (650 107 тыс. руб.) вычтена часть, подлежащая погашению в следующем 2016 году (182 233 тыс. рублей). Данная сумма отражена по строке 15 102 «Долгосрочные займы». Таким образом, долгосрочной частью облигаций класса А, к отражению в сумме по строке 14102 будет сумма 467 874 тыс. рублей. И, полностью сумма общей стоимости облигаций по классу Б (см. таблицу):

Вид займа	Количество облигаций, шт.	Номинальная стоимость 1 облигации, руб.	Общая стоимость облигаций, тыс. руб.	Срок погашения облигаций
Облигации класса Б	510 622	1 000,00	510 622	26 апреля 2045г.

4.9 По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 191 416 тыс. рублей, в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 6 618 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	6 618	26 января 2017г.
Класса Б	-	-	26 января 2017г.

- расчетная сумма части стоимости облигаций класса А, подлежащей погашению в следующем 2017 году 184 798 тыс. рублей (строка 15102).

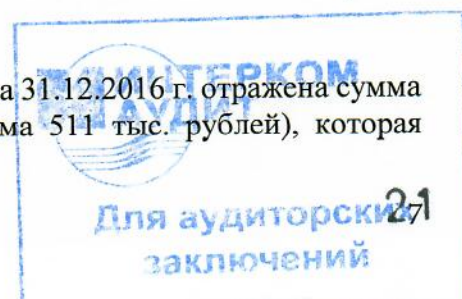
По строке 1510 «Заемные средства» по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 192 512 тыс. рублей, в том числе:

- сумма начисленных процентов по облигациям (купонов) к выплате 10 279 тыс. рублей. Данный купонный доход будет выплачен в следующем отчетном периоде.

Облигации	Ставка купона, %	Сумма купона, тыс. рублей	Дата следующей выплаты купонного дохода
Класса А	8,75	10 279	26 января 2016г.
Класса Б	-	-	26 января 2016г.

- расчетная сумма части стоимости облигаций класса А, подлежащей погашению в 2016 году 182 233 тыс. рублей (строка 15102).

4.10 По строке 1520 «Кредиторская задолженность» по состоянию на 31.12.2016 г. отражена сумма 2 050 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. отражена сумма 511 тыс. рублей), которая включает в себя:





Наименование контрагента	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей на 31.12.2015 г.
АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК (ПАО)	1 560	0
ЗАО ВТБ Специализированный депозитарий	252	253
АО "Коммерческий банк ДельтаКредит"	72	90
АО «НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»	3	0
ЗАО «Фондовая биржа ММВБ»	0	15
ПАО МОСКОВСКАЯ БИРЖА	15	0
ООО "ТМФ РУС"	6	5
ООО "РМА СЕРВИС"	3	9
Банк ВТБ (ПАО)	139	139
<b>Итого:</b>	<b>2 050</b>	<b>511</b>

*«Отчет о финансовых результатах» содержит следующие показатели:*

**4.11** По строке 2320 «Проценты к получению» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов в размере 131 442 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 158 182 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2320 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.
Проценты, начисленные по правам (требованиям)	129 222	155 788
Процентный доход, начисленный на остаток денежных средств на расчетном счете	2 220	2 394
<b>Итого:</b>	<b>131 442</b>	<b>158 182</b>

**4.12** По строке 2330 «Проценты к уплате» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 140 886 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. сумма расходов составляет 130 530 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2330 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.
Проценты, начисленные за пользование долгосрочным кредитом	0	46
Проценты (купоны) по облигациям	140 886	130 484
<b>Итого:</b>	<b>140 886</b>	<b>130 530</b>

**4.13** По строке 2340 «Прочие доходы» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма доходов в размере 241 633 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена сумма доходов в размере 208 262 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2340 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.
Погашение прав (требований)	205 993	207 138

Для аудиторских  
заключений



Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в т. ч. проценты по правам (требованиям)	34 808	0
Пени начисленные по правам (требованиям)	819	1 124
Курсовые разницы	13	0
<b>Итого:</b>	<b>241 633</b>	<b>208 262</b>

4.14 По строке 2350 «Прочие расходы» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражена сумма расходов в размере 260 623 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. сумма расходов составляет 225 709 тыс. рублей), в том числе:

Строка 2350 Отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.	Сумма, тыс. рублей за период с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.
Погашение прав (требований)	205 993	207 138
Реализация прав (требований) по обратному выкупу, в т. ч. проценты по правам (требованиям)	34 808	0
Расходы на бухгалтерские услуги	2 337	2 115
Курсовые разницы	0	42
Расходы по раскрытию информации в ленте новостей	9	6
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	26	42
Услуги по ведению реестра	44	64
Расходы на изготовление электронных ключей	2	5
Услуги биржи	140	461
Услуги по хранению сертификата и учету ценных бумаг	17	17
Расходы на услуги резервного сервисного агента	317	380
Расходы на услуги рейтингового агентства	2 707	2 060
Услуги по обслуживанию сайта	55	53
Управленческие услуги	3 066	2 525
Услуги по аудиторской проверке	520	497
Услуги по подготовке отчетности	169	169
Расходы на услуги банков	80	66
Расходы на услуги Маркет-мейкера	600	480
Услуги расчетного агента	555	555
Услуги сервисного агента	8 159	7 985
Расходы по решению суда (оплата задолженности)	0	30
Услуги Специализированного депозитария	1 019	1 019
<b>Итого:</b>	<b>260 623</b>	<b>225 709</b>

4.15 По строке 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. отражен убыток в размере 28 434 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена прибыль в размере 10 205 тыс. рублей).



В соответствии с Налоговым кодексом РФ (статья 251 пункт 1 подпункт 29) доходы в виде имущества, включая денежные средства и (или) имущественные права, которые получены Ипотечным агентом в связи с осуществлением его уставной деятельности, не облагаются налогом на прибыль.

**4.17** В результате сумма в строке 2400 «Чистая прибыль (убыток)» равна сумме, отраженной в строке 2300.

Общество является специализированной коммерческой организацией, и возникновение прибыли(убытка) объясняется структурой сделки. Все поступления по правам (требованиям), в том числе в виде процентов и основного долга будут распределяться за минусом расходов третьих лиц на выплату купонов по облигациям, а также погашение (амортизацию) облигаций.

Результирующий денежный поток по поступлениям и выплатам равен нулю, то есть поступления равны выплатам. Балансирующей величиной в уравнивании поступлений по процентам по кредитному пулу и выплатой купонов по старшим классам облигаций является переменная (плавающая) ставка по младшему классу, которая рассчитывается расчетным агентом таким образом, чтобы выплатить по младшему классу Оригинатору весь остаток процентных поступлений (так называемая избыточная доходность) после выплаты купонов по старшим классам облигаций и расходов сторон, сопровождающих сделку. Денежный поток не может быть отрицательным.

Таким образом, чистые активы Общества должны в конечном итоге сравняться с денежными потоками и достигнуть нулевой величины.

В соответствии с п. 25 ПБУ 18/02 Общество раскрывает следующие показатели:

- Условный доход по налогу на прибыль за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 5 687 тыс. рублей.

**4.16** - Постоянные налоговые обязательства отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)», и за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г., составляют 5 687 тыс. рублей.

- Условный расход по налогу на прибыль за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 2 041 тыс. рублей.

- Постоянные налоговые активы отражены по строке 2421 «Постоянные налоговые обязательства (активы)», и за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г., составляют 2 041 тыс. рублей.

**4.18** По строке 2500 «Совокупный финансовый результат периода» отражен убыток за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. в размере 28 434 тыс. рублей (за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. отражена прибыль в размере 10 205 тыс. рублей).

## **ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ**

Базовый убыток за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 28 434 тыс. рублей (Базовая прибыль за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 10 205 тыс. рублей).

**4.19** По строке 2900 Базовый убыток за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. составляет 3 тыс. рублей на акцию (базовая прибыль на акцию за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. составляет 1 тыс. рублей).

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости. В связи с этим показатель разведенной прибыли на акцию не приводится.

**Корректировка показателей за предыдущий период в Отчете о движении денежных средств.**

С целью уточнения информации о поступлении денежных потоков от инвестиционных операций, связанных с финансовыми вложениями, Общество в Отчете о движении денежных средств за 2016 г.

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ  
Для аудиторских  
заключений 240



произвело детализацию отдельных показателей путем введения новых строк: 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» и 4216 «проценты по правам (требованиям)».

Для соблюдения принципа сопоставимости показателей при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2016 год показатель строки 4213 поступления «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)» за 2015 год соответствует показателю строки 4215 поступления «от полного и частичного погашения и реализации прав (требований)» за 2016 год и показатель строки 4214 поступления «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» за 2015 год соответствует показателю строки 4216 «проценты по правам (требованиям)» за 2016 год.

## 5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Единоличным исполнительным органом Общества является Управляющая организация в лице ООО «ТМФ РУС». С ООО «ТМФ РУС» заключен договор передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 20.08.2012 г.

Специализированной организацией, которой переданы функции по ведению бухгалтерского и налогового учета Общества является Бухгалтерская организация в лице ООО «РМА СЕРВИС». С ООО «РМА СЕРВИС» заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета от 20.08.2012 г.

Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 1 (Stichting Asian-Pasific Bank Mortgage 1) является учредителем I Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 1 не осуществлялись.

Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 2 (Stichting Nomos Mortgage 2) является учредителем II Общества, которому принадлежит 50% Уставного капитала. За период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г. операции между Обществом и Штихтинг Азиатско-Тихоокеанский Банк Могидж 2 не осуществлялись.

Детальная информация об операциях со связанными сторонами в 2016 г. приведена в таблице ниже:

Название связанной стороны	Характер отношений (в соответствии с п. 6 ПБУ 11/2008)	Виды операций	Стоимость услуг за 2016 год (тыс. рублей)	Задолженность на 31.12.2016 г (тыс. рублей)	Срок погашения задолженности на 31.12.2016 г (мес.)	Резерв по сомнительным долгам на 31.12.2016 г	Списанная дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек
ООО «ТМФ РУС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	3 066	6 (Кредиторская)	1	Нет	Нет
ООО «РМА СЕРВИС»	Оказывает значительное влияние	Услуги	2 337	3 (Кредиторская)	1	Нет	Нет

Иных операций со связанными сторонами за 2016 г. Общество не осуществляло.

ИНТЕРКОМ  
АУДИТ  
Для аудиторского  
заключения



## **6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛУЧЕННЫХ ГАРАНТИЯХ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ**

Обеспечения, полученные при покупке прав (требований), подлежат учету за балансом. Запись по забалансовому счету, на сумму полученного обеспечения исполнения обязательств, производится в соответствии с актом приема-передачи залладных к договору купли-продажи залладных между Обществом и ипотечным банком.

По состоянию на 31.12.2016 г. полученные обеспечения составляют 2 234 222 тыс. рублей.

По состоянию на 31.12.2015 г. полученные обеспечения составляют 2 586 181 тыс. рублей.

Полученные обеспечения не подлежат переоценке в соответствии с РСБУ. Оценка справедливой стоимости залога по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2015 г. не менялась.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства на заложенное имущество может быть обращено взыскание для удовлетворения требований Общества. Вырученные денежные средства будут включаться в состав ипотечного покрытия.

По состоянию на 31.12.2016г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 261 943 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2015г. сумма дополнительного обеспечения в виде договоров поручительства составляет 311 494 тыс. руб.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖАХ ВЫДАННЫХ**

Согласно Справке о размере ипотечного покрытия по состоянию на 31.12.2016 г. размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 1 654 116 тыс. рублей (по состоянию на 31.12.2015 г. размер ипотечного покрытия облигаций Общества составляет 2 128 686 тыс. рублей).

## **8. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

У Общества отсутствует информация о фактах хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на положение Общества и имевшее место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности. У Общества отсутствует намерение прекратить деятельность или существенную часть деятельности организации.

## **9. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ**

Политика Общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Общества.

В случае возникновения одного или нескольких рисков, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство рисков находится вне



К рискам, которые могут повлиять на деятельность Общества и исполнение Обществом обязательств по Облигациям, связанным с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке ипотечного кредитования, и являющимся наиболее значимыми, по мнению Общества, относятся кредитный риск по правам требования, удостоверенным закладными, входящим в состав ипотечного покрытия.

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по правам (требованиям), входящим в состав ипотечного покрытия Облигаций. Неисполнение обязательств по правам (требованиям) может быть вызвано как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение заработной платы одного или нескольких из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции и др.). Так же стоит отметить, что обязательное требование о наличии страхования имущества (предмета ипотеки) снижает риски инвесторов и способствует обеспечению выплат по обязательствам даже в случае утраты предмета ипотеки, в том числе в связи с наступлением стихийных бедствий.

Денежные обязательства по облигациям Общества выражены и погашаются в рублях. Ипотечные кредиты и займы, требования по которым входят в состав ипотечного покрытия, выданы и погашаются в рублях. В связи с этим Общество не подвержено рискам, связанным с изменением курса обмена иностранных валют.

К иным рискам, связанным с деятельностью Общества, можно отнести риск изменения законодательства, регулирующего деятельность Общества. Принимая во внимание продолжающийся процесс внесения изменений в законодательство по рынку ипотечных ценных бумаг, и учитывая их характер, направленный на содействие развитию рынка ипотечных ценных бумаг в Российской Федерации, в настоящий момент Общество оценивает данные риски как незначительные. Тем не менее, Общество не исключает возможности внесения в действующее законодательство по рынку ценных бумаг, ипотечным ценным бумагам, ипотеке изменений, которые могут негативно отразиться на деятельности Общества.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют. При этом Общество подвержено рискам, связанным с политической, социальной и экономической нестабильностью в стране, возможными последствиями потенциальных конфликтов между федеральными и местными властями по различным спорным вопросам, включая налоговые сборы, местную автономию и сферы ответственности органов государственного регулирования.

Подпись:



Ф.И.О.: О.Ю. Белая

Должность: Уполномоченный представитель ООО «ТМФ  
РУС», управляющей организации ЗАО «ИА  
АТБ» по доверенности № 17-16РОА/ТМФ от  
08.08.2016г.



Дата:

01 марта 2017 г.







Всего прошнуровано,  
пронумеровано и скреплено  
печатью 1 листов  
/ Е.В. Коротких